sro maakt het mogelijk

EXPLOITATIE
BEHEER
ONDERHOUD
REALISATIE

Wat wordt de kwaliteit van de onderwijshuisvesting?

Themabijeenkomst 23 juni 2014



Programma

SRO maakt het mogelijk
EXPLOITATIE
BEHEER
ONDERHOUD
REALISATIE

14.00 uur Welkom en introductie - Jancor de Boer directeur SRO
14.05 uur Wetswijzigingen buitenonderhoud nieuwe spelregels nieuwe kansen
Jan Schraven Expertisekring van Ruimte-OK
14.20 uur Integraal huisvestingsbeleid binnen de nieuwe wetgeving
Yvonne Wesselink Gemeente Amersfoort
14.35 uur Integraal huisvestingsbeleid en de rol van de schoolbesturen
Willem Kuijpers, voorzitter PO overleg Amersfoort

14.50 uur Pauze

15.15 uur Waarderingsmethodiek en vastgoedstrategie voor schoolgebouwen
Jan Veuger lector maatschappelijk vastgoed Hanzehogeschool Groningen
15.30 uur Assetmanagement en verduurzaming schoolgebouwen
Marjon van Vilsteren-van Oostveen Regiomanager SRO Eemland
15.45 uur Bedrijfsmodellen en BTW gevolgen
Petra Pleunis - Ernst & Young
16.00 uur Samenvatting o.l.v. Marieke Prins - organisatie-advies in publiek vastgoed

16.30 uur Afsluiting - Jancor de Boer

Wetswijziging overheveling buitenonderhoud/aanpassingen

Nieuwe regels, nieuwe kansen

Themabijeenkomst Amersfoort

23 juni 2014

JanSchravenAdvies
onderwijsrecht en huisvesting

STICHTING RUIMTE
VOOR ONDERWIJS EN KINDEROPVANG

Wetswijziging buitenonderhoud

Motieven wetswijziging

- Vermindering bureaucratie
- Politieke discussie (Fris alternatief- PO Raad)
- Draagvlakonderzoek
- Integrale aanpak onderhoud
- Gelijkschakeling VO en PO

Wetswijziging buitenonderhoud

Wat verandert?

- Bekostiging buitenonderhoud en aanpassing
- Overheveling budget 158,8 mln
- 100,-/ll; 15,-/m2/ 1,3 %
- Overgangsregeling
- Investeringsverbod aangepast
- Niet: gymnastiekvoorzieningen

JanSchravenAdvies
onderwijsrecht en huisvesting

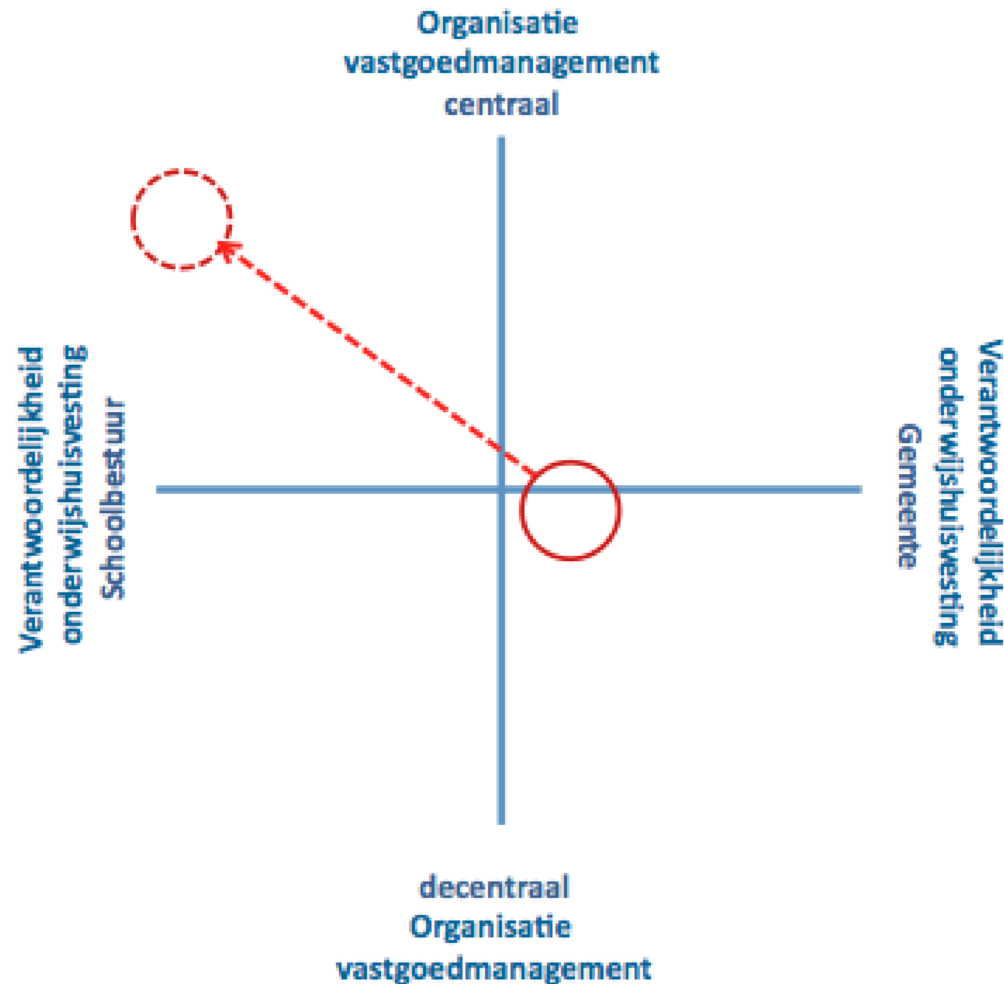
STICHTING RUIMTE
VOOR ONDERWIJS EN KINDEROPVANG

Wetswijziging buitenonderhoud

Uitdagingen

- Rol gemeente: ambities/taakverdeling
- Samenwerking met andere besturen
- Uitbesteden/aanbesteden
- Financiering
- Kwaliteitsniveau onderwijsvastgoed

Taakverdeling: centraal/decentraal



JanSchravenAdvies
onderwijsrecht en huisvesting

STICHTING RUIMTE
VOOR ONDERWIJS EN KINDEROPVANG

Wetswijziging buitenonderhoud

Onderwerpen lokaal overleg

- Gegevensbeheer/MOP
- MFA’s in eigendom gemeente
- Renovatie (criteria/procedure/grondslag/verdeling kosten)

Renovatie

- Wetsvoorstel: “renovatie” geen afzonderlijke huisvestingsvoorziening
- MvT: vertrouwen in lokaal overleg
- Modelregeling VNG (verordening)?
- Handreiking Ruimte OK

→ Lokale afspraak noodzakelijk

Renovatie

- voor 1997: “algehele aanpassing/ingrijpend onderhoud” (40 jaar cyclus/ normatieve vergoeding 30% nieuwbouw)
- na 1997: onderhoud (binnen- buitenkant/kruisjeslijst) en aanpassingen
- Vanaf 2015: integrale verantwoordelijkheid onderhoud en aanpassing/ (vervangende) nieuwbouw

Renovatie

Elementen lokale regeling:

- Criteria noodzaak
- Verdeling kosten (verdeelsleutel)
- Wettelijke grondslag

Renovatie

Criteria:

- Bouwkundig:

  Kwaliteitsniveau (NEN 2767, GPR, anders)
- Functioneel:

  Onderwijskundig/spreiding/clustering/ passend onderwijs

Renovatie

Aanpak:

- Bouwkundige opname

  - ad hoc (nav stichtingsjaar)

  - nulmeting (gemeentelijk beleid duurzaamheid Eindhoven Rotterdam)

- Opdrachtverlening (status)
- Beoordeling: TCO, NCW (25-40 jaar)

JanSchravenAdvies
onderwijsrecht en huisvesting

STICHTING RUIMTE
VOOR ONDERWIJS EN KINDEROPVANG

Renovatie

Verdeelsleutel kosten:

- Offertelijn/ad hoc (redelijke kosten)
- Normering gemeentelijke bijdrage (%/bedrag)
- Investeringsverbod (nieuwbouw)?

Renovatie

Wettelijke grondslag (vorm):

- art 6 WPO: rechtmatigheid gemeentelijke uitkering
- 3 mogelijkheden:

* huisvestingsverordening (nieuwbouw = renovatie)

* verordening fin/mat gelijkstelling (exploitatievergoeding)

* doordecentralisatie (overeenkomst, jaarlijks bedrag)

HanzeKenniscentra
University of Applied Sciences
NoorderRuimte

De waarde van een schoolgebouw

Waarderingsmethodiek en vastgoedstrategie

Jan Veuger, lector Maatscahppelijk Vastgoed
Amersfoort, SRO, 23 juni 2014


HanzeKenniscentra
University of Applied Sciences
NoorderRuimte

Waarderingsmethodiek en vastgoedstrategie



Ing. Jan Veuger MRE FRICS

Lector Maatschappelijk Vastgoed, Kenniscentrum NoorderRuimte, Hanzehogeschool Groningen







Waarderingsmethodiek

Wat is waarde?

1. Is de waarde wat een gek ervoor geeft?
2. Is waarde wat de meeste biedende besteedt?
3. Is waarde een afspiegeling van onze begeerte op die dingen?



HanzeKenniscentra
University of Applied Sciences
NoorderRuimte



Waarderingsmethodiek

Waarde is een bedrag dat op waardepeildatum wordt overeengekomen:

- Tussen een willekeurige koper en verkoper;
- die op een gepaste afstand van elkaar staan;
- na een behoorlijke marketing;
- met kennis en voorzichtigheid en zonder dwang.





HanzeKenniscentra
University of Applied Sciences

NoorderRuimte



Waarderingsmethodiek

Huurwaarde kapitalisatie methode (BAR)

- Bruto aanvangsrendement.
- Hoe beter het rendement, hoe hoger de waarde.
- BAR is een gevoelsgetal.





Waarderingsmethodiek

Huurwaarde kapitalisatie methode (NAR)

- NETTO aanvangsrendement.
- Netto huur is bruto huur minus eigenaarslasten.
- NAR wordt niet gepubliceerd.



HanzeKenniscentra
University of Applied Sciences
NoorderRuimte

Waarderingsmethodiek

Discount Cash Flow Methode; ook wel IRR

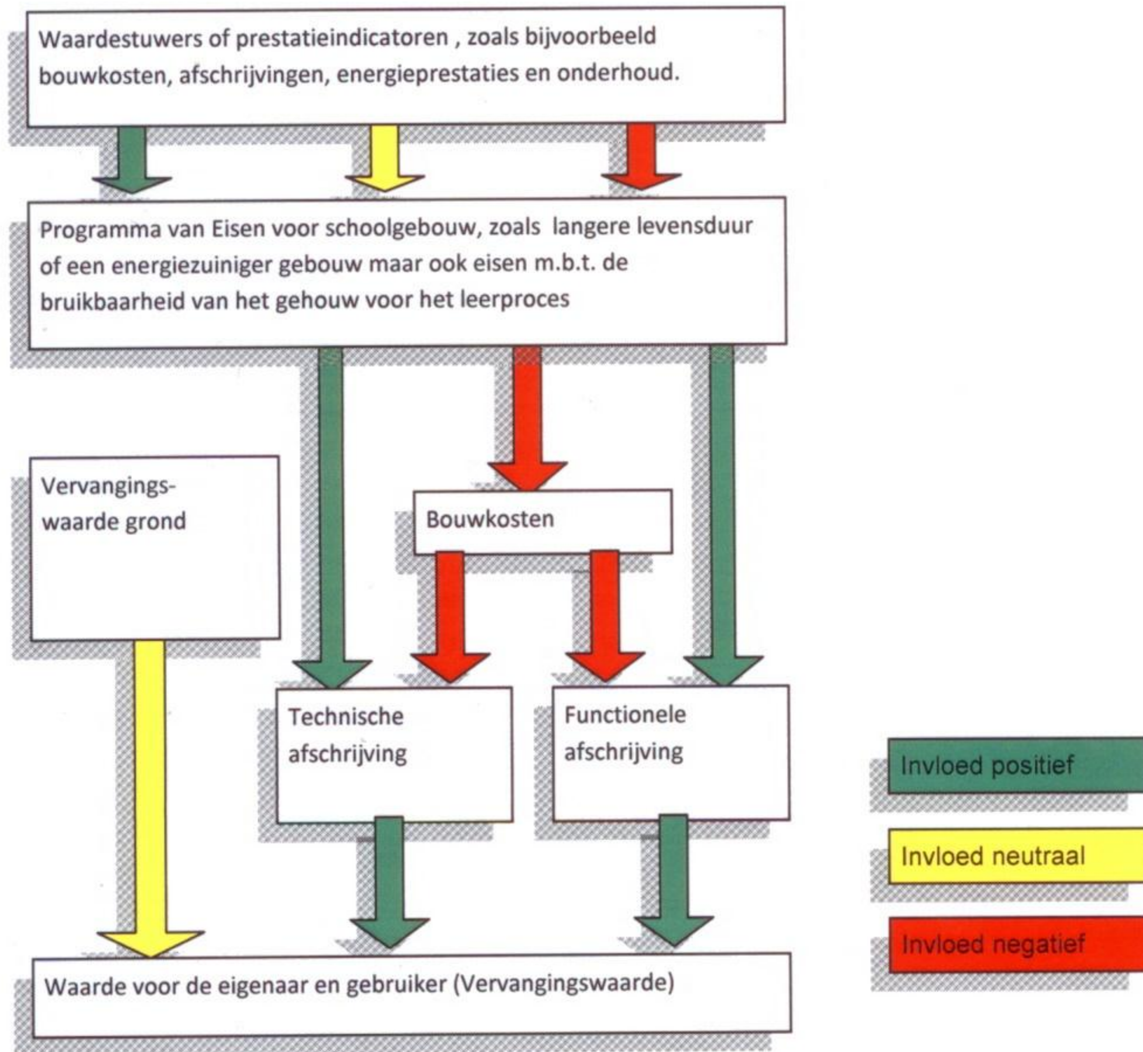
- Vergelijkbaar met de NAR methode.
- Kasstromen zijn uitgezet in de tijd.
- Contant maken gebeurt met de rekenrente.
- Voordeel: zeer gedetailleerd en professioneel
- Nadeel: manipuleerbaar





HanzeKenniscentra
University of Applied Sciences

NoorderRuimte



Figuur: model waardesturing: relatie tussen investering, afschrijving en vervangingswaarde.

Dirk Kootstra (2012)



HanzeKenniscentra
University of Applied Sciences

NoorderRuimte

Vastgoedstrategie

Strategisch, tactisch en operationeel







HanzeKenniscentra
University of Applied Sciences

NoorderRuimte



Vastgoedstrategie

Categorisering

Object invoer

Vastgoed object

Object filter

Beleid

Non beleid

Strategisch

Maatschappelijk

Maatschappelijk

Commercieel

Strategisch keuze veld

Tijdelijk beheer portefeuille

Tijdelijk beheer
ja - nee

Aanpassen beleid
ja - nee

Deel portefeuilles

Ontwikkel portefeuille

Beheer portefeuille

Marktportefeuille

Tijdelijk beheer portefeuille



HanzeKenniscentra
University of Applied Sciences

NoorderRuimte

Vastgoedstrategie

Spanningsveld



College van B & W

Budget verstrekking

Budget aanvraag

Portefeuillemanager
Politiek belang

Budget aanvraag

Estetisch aspect

Accountmanager
Belang klant / project

Technisch & Estetisch

Technisch apsect

Gebouwenbeheerder
Functionele levensduur

Bepalen onderhoudsniveau
per Vastgoedobject

HanzeKenniscentra
University of Applied Sciences
NoorderRuimte

Alle publicaties Jan Veuger:
http://www.corporaterem.nl/publicaties.html

Jan Veuger
Lector Maatschappelijk Vastgoed

Kenniscentrum NoorderRuimte

j.veuger@pl.hanze.nl

www.hanze.nl

Themabijeenkomst: wat wordt de kwaliteit van de onderwijshuisvesting?

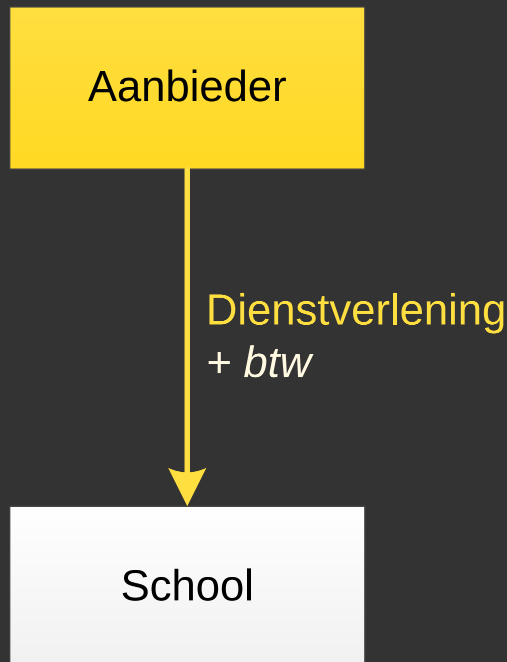
Bedrijfsmodellen en btw-gevolgen

Petra Pleunis



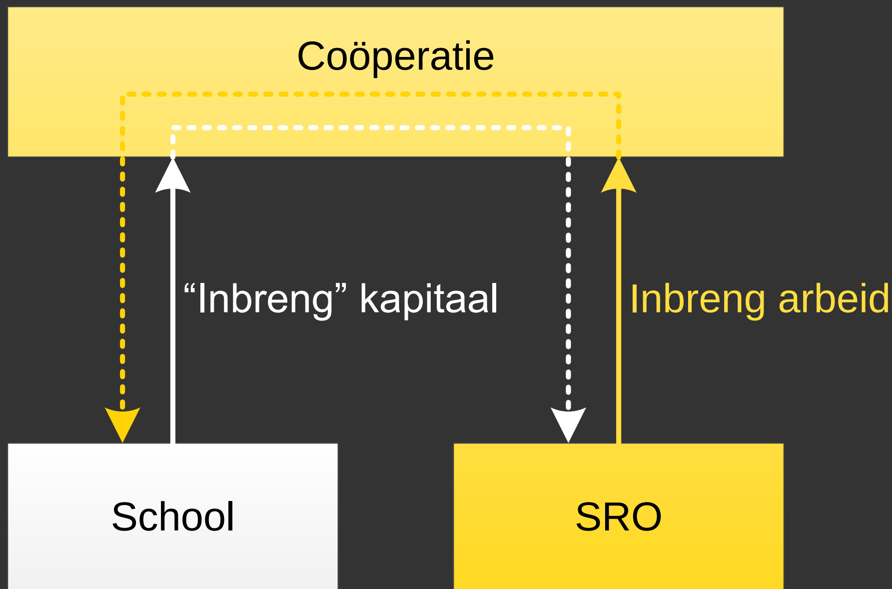
Building a better
working world

Btw op dienstverlening



- Hoofdregel: Leveringen en diensten zijn in beginsel belast met 21% btw, zoals de onderhouds- en/of schoonmaakdiensten van derden.
- Uitzondering: Onderwijskundige prestaties zijn in beginsel vrijgesteld van btw
- De btw op kosten toerekenbaar aan btw-vrijgestelde prestaties is daarom in beginsel *niet aftrekbaar*
- Aldus vormt de btw op dienstverlening van derden een extra kostenpost voor de scholen
- Is deze btw-last te voorkomen/beperken?

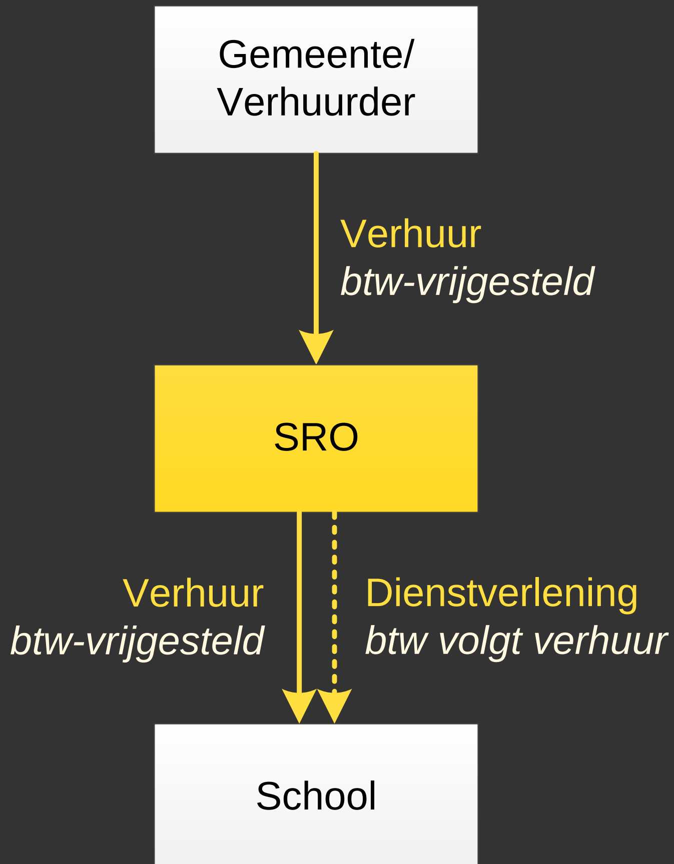
Inbreng in coöperatie



- Als zowel de school als SRO lid zijn van een coöperatie, dan kan SRO arbeid en de school kapitaal brengen
- Deze inbreng is in beginsel *onbelast*
- Wel moet sprake zijn van een reële inbreng waartegenover een winstdeling staat

Voordelen	**Nadelen**
Geen btw op de inbreng van SRO	Dienstverlening tegen betaling leidt nog steeds tot btw-heffing
Meerdere scholen kunnen lid zijn van de coöperatie	Mogelijk misbruik van recht
	Contractueel ingewikkeld

Bijkomend aan verhuur



- De verhuur van een schoolgebouw is vrijgesteld
- Verhuur van het gebouw verloopt via SRO
- Mogelijk kan gesteld worden dat de onderhouds- en/of schoonmaakdiensten (*bijkomende prestatie*) de verhuur van de onroerende zaak (*hoofdprestatie*) volgen en daarmee eveneens zijn vrijgesteld

Voordelen	**Aandachtspunt**
Geen btw op de diensten van SRO	Vormgeving bijkomende diensten van groot belang

EY

Petra Pleunis

petra.pleunis@nl.ey.com

088 – 407 37 97



Building a better
working world

sro maakt het mogelijk

EXPLOITATIE
BEHEER
ONDERHOUD
REALISATIE

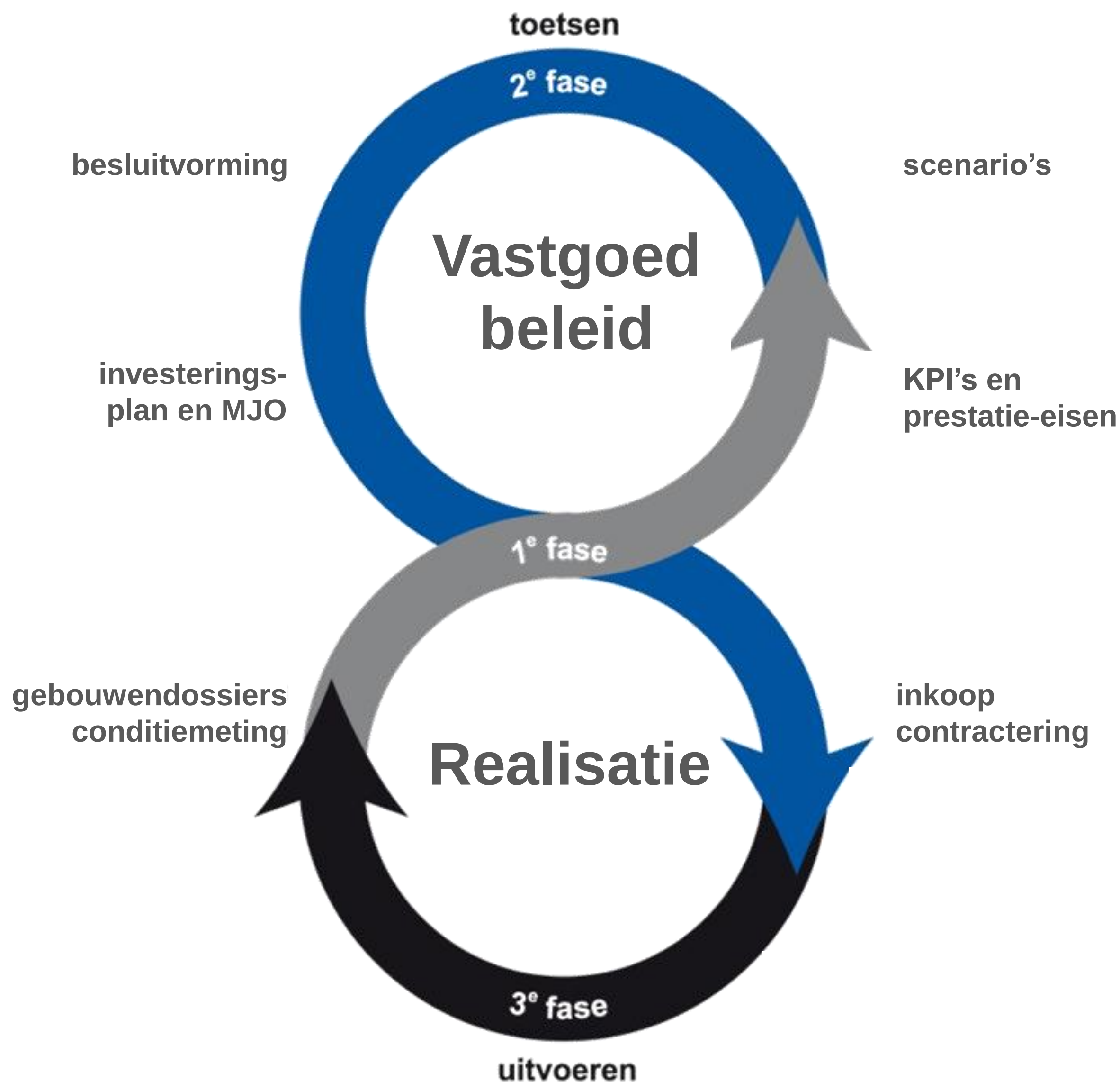
Assetmanagement schoolgebouwen

Themabijeenkomst 23 juni 2014



Schoolbesturen in regie

EXPLOITATIE
BEHEER
ONDERHOUD
REALISATIE



Schoolbesturen in regie

Doel

- Inzicht in eigen vastgoed
- Integrale objectkennis
- Grip op kosten
  - Onderhoud
  - Exploitatie

Resultaat (per schoolgebouw)

- Beheersing van onderhoudskosten
- Efficiënte exploitatie

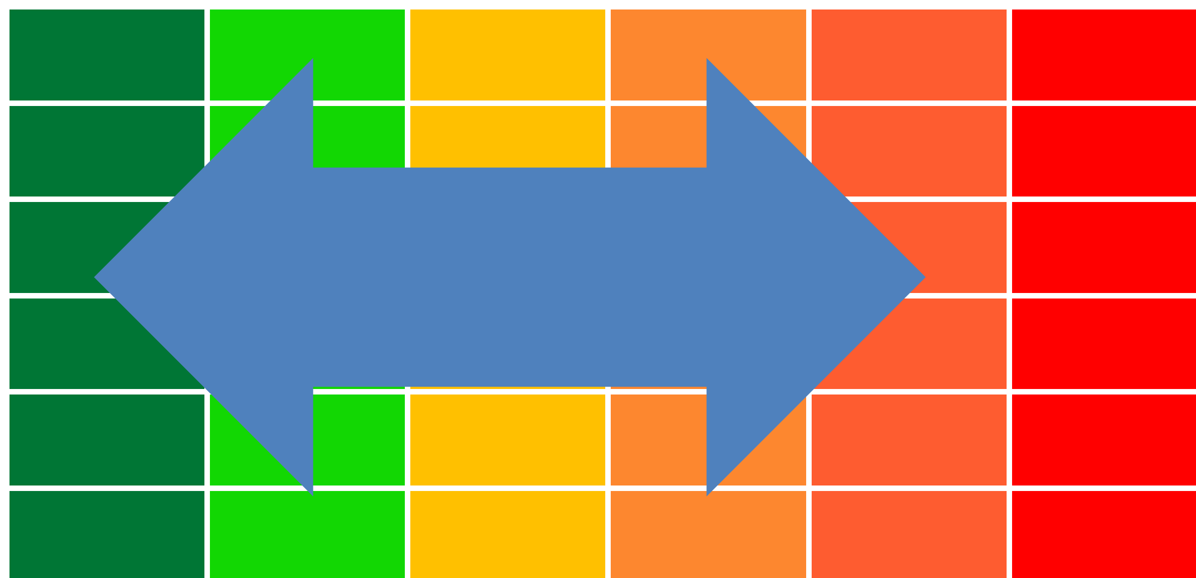
Schoolbesturen in regie

Inzicht in eigen vastgoed

sro maakt het mogelijk
EXPLOITATIE
BEHEER
ONDERHOUD
REALISATIE

Resultaatgebieden:

uitstekend | goed | redelijk | matig | slecht | zeer slecht



- Functioneel
- Binnenklimaat
- Duurzaamheid
- Conditie
- Beleving
- Exploitatie

Schoolbesturen in regie

EXPLOITATIE
BEHEER
ONDERHOUD
REALISATIE

sro maakt het mogelijk

Basisstamkaart & nulmeting

1

Organisatie | Gebouw | Terrein | Gebruik | Exploitatie | Duurzaanheid

Exploitatie_nuts	26535 elektra: 9800 water: 1560 gas: 15175
Exploitatie_beheer	15115
Exploitatie_schoonmaak	18620
Exloitatie_verzekering	
Exploitatie_vandalisme	
Exploitatie_inbraak	
Exploitatie_klein_onderhoud	3120
Gemeentelijke_heffingen_en_waterschapslasten	5220
Investeringskosten	
Boekwaarde	
Boekwaarde_peildatum	

Kapitaallasten	
Kapitaallasten_peildatum	
WOZ	
WOZ_peildatum	
MJOB_opgesteld_per	
MJOB_gemiddeld_20 jaar	38,73
MJOB_gemiddeld_eerste_4_jaar	31,91





Schoolbesturen in regie

Samenvatting gebouw

	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	zeer slecht
Functioneel						
Binnenklimaat						
Duurzaamheid						
Conditie						
Beleving						
Exploitatie						

Luchtkwaliteit D
Energielabel E
Energiekosten 50% hoger dan normvergoeding

Schoolbesturen in regie

Schoolgebouw A scenario's

	uitstekend 1	goed 2	redelijk 3	matig 4	slecht 5	zeer slecht 6
Functioneel						
Binnenklimaat						
Duurzaamheid						
Conditie						
Beleving						
Exploitatie						

Scenario 2

Scenario 1

scenario's:
investeren
binnen 5 jaar

Schoolbesturen in regie

SfO maakt het mogelijk
EXPLOITATIE
BEHEER
ONDERHOUD
REALISATIE

Schoolgebouw A - scenario's en effecten

Scenario (1) investeren < 5 jaar niveau 3 REDELIJK	Investering 2015	Onderhoud 20 jaar	Exploitatie G/W/E
gevelconstructie koudebruggen	170.000		
gevelkozijnen vervanging dubbel glas	345.000		
dakafwerking extra isolatie	56.000		
ventilatiesysteem mechanisch	165.000		
interieur indelingswijziging	217.000		
warmtebron en distributie	43.000		
totaal	996.000	785.500	428.000

Scenario (2) investeren < 5 jaar niveau 2 GOED	Investering 2015	Onderhoud 20 jaar	Exploitatie G/W/E
gevelconstructie koudebruggen	170.000		
gevelkozijnen vervanging HR++ glas / zonwering	415.000		
dakafwerking extra isolatie	56.000		
ventilatiesysteem mechanisch / koeling	234.000		
interieur indelingswijziging	217.000		
warmtebron en distributie	43.000		
totaal	1.135.000	815.000	368.000

SfO maakt het mogelijk
EXPLOITATIE
BEHEER
ONDERHOUD
REALISATIE

Schoolgebouw B scenario's

	uitstekend 1	goed 2	redelijk 3	matig 4	slecht 5	zeer slecht 6
Functioneel		■				
Binnenklimaat				■		
Duurzaamheid				■		
Conditie		■				
Beleving		■				
Exploitatie				■		

Scenario 2 (goed, 2)

Scenario 1 (redelijk, 3)

scenario's:
investeren
binnen 5 jaar

Schoolbesturen in regie

SRO maakt het mogelijk
EXPLOITATIE
BEHEER
ONDERHOUD
REALISATIE

Schoolgebouw B - scenario's en effecten

Scenario (1) investeren < 5 jaar niveau 3 REDELIJK	Investering 2015	Onderhoud 20 jaar	Exploitatie G/W/E
ventilatiesysteem mechanisch	315.000		
zonneboiler	25.350		
totaal	340.350	945.300	385.000

Scenario (2) investeren < 5 jaar niveau 2 GOED	Investering 2015	Onderhoud 20 jaar	Exploitatie G/W/E
beglazing HR++	15.500		
dakafwerking extra isolatie	56.000		
ventilatiesysteem mechanisch en koeling	404.000		
zonneboiler	25.350		
groen dak	32.000		
totaal	532.850	996.000	317.200

Schoolbesturen in regie

Dienstverlening SRO

Integraal vastgoedbeheer

Meerjarenonderhoud afgestemd op:

- **conditie**
- **vigerende wet- en regelgeving**
- **onderwijskundige bestemming en gebruik van het pand**
- **wensen van gebruikers**

Inzicht in:

- **Kosten en opbrengsten**
- **Bezettingsgraad**
- **Resultaat en (financieel) rendement**

Schoolbesturen in regie

SRO maakt het mogelijk | EXPLOITATIE BEHEER ONDERHOUD REALISATIE

Dienstverlening SRO

Inventariseren

- Nulmetingen
- Opmaak gebouwendossiers en stamkaarten
- KPI's en prestatie-eisen

Adviseren

- Scenario's investeringen en MJO

Uitvoeren

- Onderhoud
- Exploitatie en beheer

